

Analyse 2/2024

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLANDTREND



+49(89)379 408 99
info@eberl-immobilien.de
www.eberl-immobilien.de

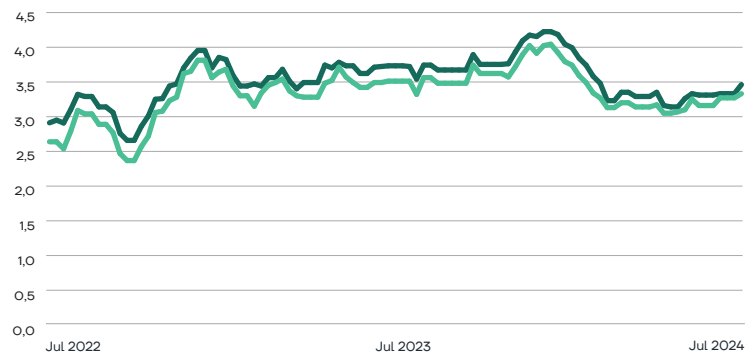


BAUZINSEN & VERBRAUCHERPREISE

Bestzins 10-jähriger und 15-jähriger Hypothekendarlehen in Prozent

10-jähriges Hypothekendarlehen
15-jähriges Hypothekendarlehen

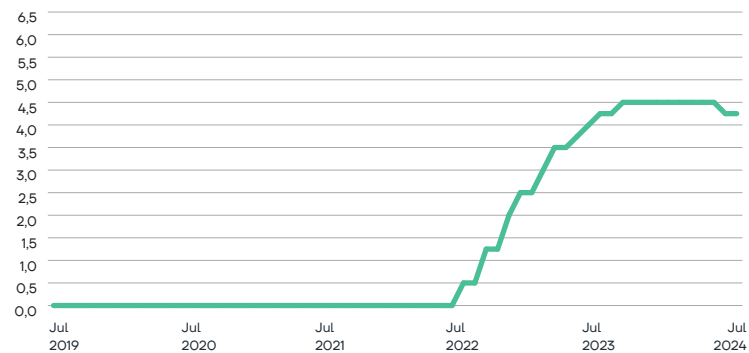
Quellen: Dr. Klein Privatkunden AG, Europace AG



EZB-Leitzins in Prozent

Leitzins EZB

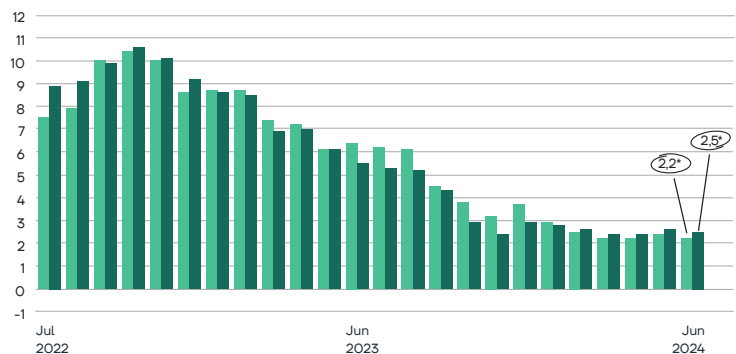
Quellen: Bundesbank



Verbraucherpreise Deutschland und Eurozone in Prozent, im Vergleich zum Vorjahresmonat

Verbraucherpreise Deutschland
Verbraucherpreise Eurozone

Quellen: Destatis, Eurostat * Vorläufiger Wert



Quelle: Qualitypool GmbH

EDITORIAL



Liebe Immobilienfreunde,

seit 2021 haben sich die Immobilienmärkte stark verändert. Die jahrelangen Preissteigerungen sind zum Stillstand gekommen, und die Preise haben einen erheblichen Rückgang erlebt. Verschiedene Faktoren haben zu diesem Wandel beigetragen: Neben dem Zinsanstieg und der Inflation im Jahr 2022 haben auch der Modernisierungsdruck durch das neue Heizungsgesetz sowie das Bevölkerungswachstum und der damit verbundene Wohnraummangel eine wichtige Rolle gespielt. Für die kommenden Jahre ist auf dem Wohnungsmarkt weiterhin mit einer steigenden Nachfrage und einer Zunahme der Transaktionen zu rechnen.

Während also im vergangenen Jahr die Preise stark fielen, lässt sich nun bereits wieder von einer deutlichen Stabilisierung sprechen. Dabei sollte man immer im Blick behalten, dass die Entwicklung in Deutschland keinesfalls einheitlich verläuft. Während in einigen Regionen Deutschlands die Preise tendenziell eher weniger von der Marktkorrektur betroffen waren und stagnierten, gibt es in bestimmten Ballungszentren nach einer kurzen Verschnaufpause schon wieder steigende Preise.

Viele Käufer und Verkäufer sind jedoch verunsichert. In einem komplexen Markt wie dem Immobiliensektor ist ein Immobilienprofi besonders wertvoll. Viele Kaufinteressenten wünschen sich einen erfahrenen Marktkenner, der ihnen hilft, eine bezahlbare Immobilie zu finden. Auch Verkäufer haben angesichts der aktuellen Lage Schwierigkeiten einzuschätzen, wie viel ihre Immobilie wert ist, oder zu welchem Preis sie noch bezahlbar ist. Diese Frage ist momentan entscheidend. Laut dem Immobilienschwelligkeitsindex der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sind Immobilien in Deutschland derzeit noch immer erschwinglicher als in den 1980er Jahren.

Der vorliegende Marktbericht bietet Ihnen eine detaillierte Analyse der aktuellen Immobilienmarktlage in Deutschland. Wir haben das Land in vier Hauptregionen unterteilt: Norden (Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Bremen), Westen (Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland), Osten (Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen) und Süden (Baden-Württemberg, Bayern). Die Metropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München haben wir in der Betrachtung der jeweiligen Regionen ausgeklammert, da diese Städte das Gesamtbild stark beeinflussen können. Diese betrachten wir gesondert.

Die hier präsentierten Daten beziehen sich auf die Angebotspreise von Immobilien, die durch das Immobilienmarkt-Analyse-Portal GeoMap (www.geomap.immo) ermittelt wurden, nicht jedoch auf die tatsächlichen Verkaufspreise. Dieser Marktbericht soll Ihnen als Orientierung dienen und aktuelle Trends aufzeigen. Wenn Sie detaillierte Informationen über unseren regionalen Immobilienmarkt wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir behalten die Immobilienpreise im Auge und unterstützen Sie mit unserer Expertise.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre! Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung oder bewerten Ihre Immobilie kostenlos.



INHALTSVERZEICHNIS

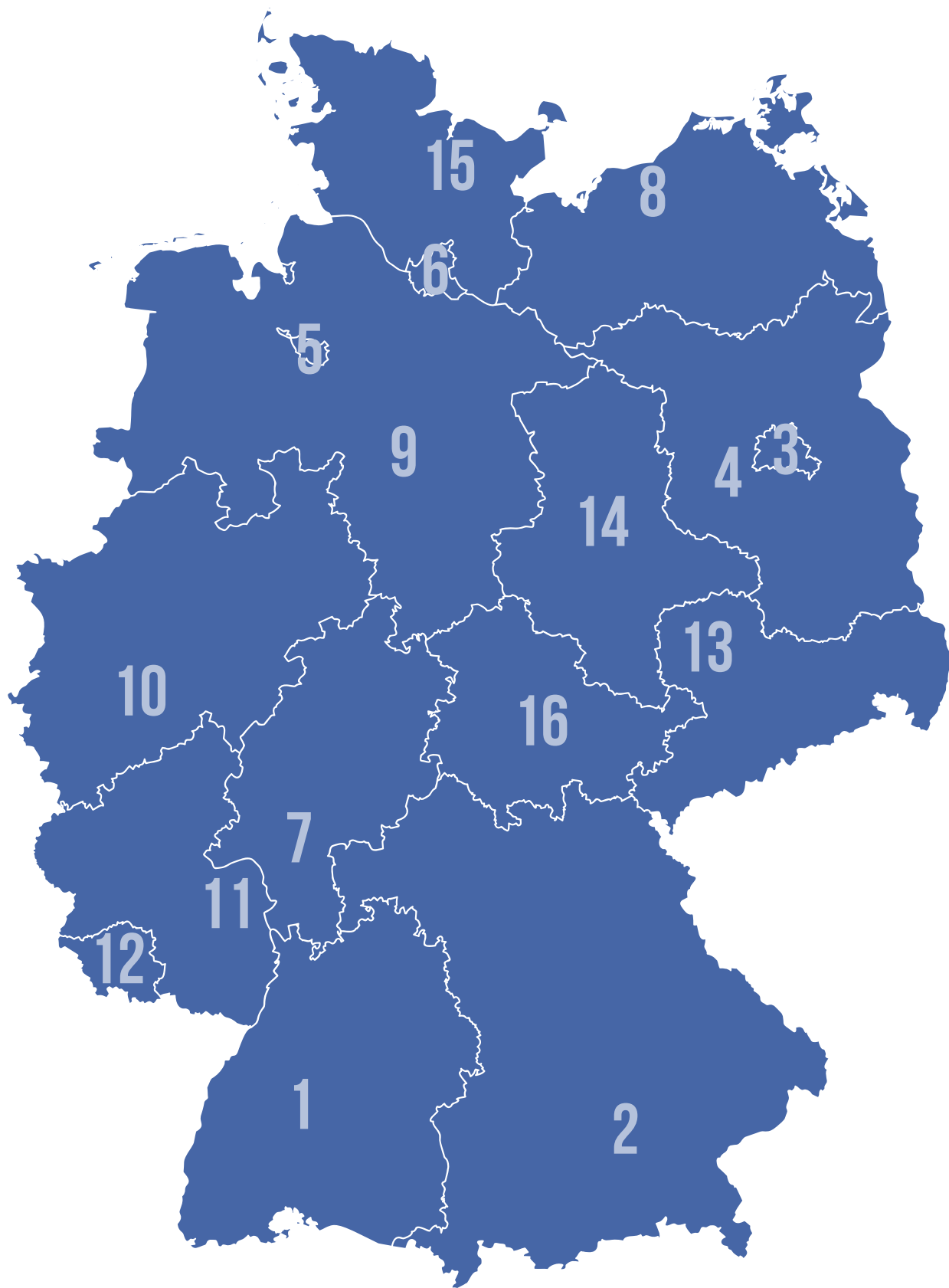
- 03 Editorial
- 06 Immobilienangebotspreise
in Deutschland
- 08 Preise pendeln sich ein –
„letzte“ Gelegenheit für Käufer?
- 10 Immobilienfinanzierung –
so funktioniert's
- 12 Entwicklung der Angebotspreise
in Norddeutschland
- 14 Entwicklung der Angebotspreise
in Westdeutschland
- 16 Entwicklung der Angebotspreise
in Ostdeutschland
- 18 Entwicklung der Angebotspreise
in Süddeutschland
- 20 Angebotspreise
Kauf & Miete
- 23 Impressum

IMMOBILIENANGEBOTSPREISE* IN DEUTSCHLAND

in der jeweils größten Stadt in jedem Bundesland im Median
vom 2. Quartal 2023 zum 2. Quartal 2024

1	Stuttgart Q2 2023 4.775 €/qm Q2 2024 4.534 €/qm - 5,05 %	9	Hannover Q2 2023 3.359 €/qm Q2 2024 3.161 €/qm - 5,89 %
2	München Q2 2023 8.380 €/qm Q2 2024 8.147 €/qm - 2,78 %	10	Köln Q2 2023 4.523 €/qm Q2 2024 4.394 €/qm - 2,85 %
3	Berlin Q2 2023 5.288 €/qm Q2 2024 5.177 €/qm - 2,10 %	11	Mainz Q2 2023 4.077 €/qm Q2 2024 3.964 €/qm - 2,77 %
4	Potsdam Q2 2023 5.263 €/qm Q2 2024 5.083 €/qm - 3,42 %	12	Saarbrücken Q2 2023 1.996 €/qm Q2 2024 1.962 €/qm - 1,70 %
5	Bremen Q2 2023 2.581 €/qm Q2 2024 2.518 €/qm - 2,44 %	13	Leipzig Q2 2023 3.004 €/qm Q2 2024 3.035 €/qm 1,03 %
6	Hamburg Q2 2023 5.220 €/qm Q2 2024 5.080 €/qm - 2,68 %	14	Magdeburg Q2 2023 1.915 €/qm Q2 2024 1.738 €/qm - 9,24 %
7	Frankfurt am Main Q2 2023 5.361 €/qm Q2 2024 5.363 €/qm 0,04 %	15	Kiel Q2 2023 3.098 €/qm Q2 2024 3.039 €/qm - 1,90 %
8	Rostock Q2 2023 3.500 €/qm Q2 2024 3.308 €/qm - 5,49 %	16	Erfurt Q2 2023 2.348 €/qm Q2 2024 2.388 €/qm 1,70 %

* Wir beziehen uns hier auf die durchschnittlichen Angebotspreise von Wohnimmobilien des Immobilienmarkt-Analyse-Portals GeoMap (www.geomap.immo) aus dem Juni 2024. Eine allgemeine Tendenz ist im Deutschlandtrend nicht zu ermitteln. Für die Entwicklung der Immobilienpreise in Ihrer Region fragen Sie einen lokalen Qualitätsmakler.





230.000 €

347.000 €

PREISE PENDELN SICH EIN – „LETZTE“ GELEGENHEIT FÜR KÄUFER?

Im vergangenen Jahr fielen die Preise für Immobilien so stark wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Inzwischen hat sich die Lage an den deutschen Immobilienmärkten insgesamt stabilisiert. Allerdings entwickeln sie sich je nach Region in unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Was bedeutet das für Käufer und Verkäufer?

In einigen Städten Deutschlands wie Berlin oder Hamburg stellen Marktexperten die Rückkehr von Käufern an den Immobilienmarkt fest. Neben der Nachfrage hat auch das Volumen an vergebenen Baufinanzierungen wieder zugenommen. Für Frankfurt am Main und München bedeutete das schon wieder einen leichten Anstieg der Immobilienpreise.

Sogar im Bundesdurchschnitt stiegen laut dem Finanzierungsdienstleister Interhyp die Immobilienpreise in Deutschland in diesem Jahr von Januar bis April um rund ein Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Dem gegenüber stehen Preise, die im vergangenen Jahr um 8,4 Prozent gefallen sind – so stark wie seit etwa 24 Jahren nicht mehr.

Kommt jetzt die Trendwende?

Marktexperten sagen, dass die Trendwende für den Kauf von selbstgenutzten Immobilien bei circa 4.500 Euro pro Quadratmeter liegt. Bei den aktuellen Finanzierungszinsen, die sich zwischen 3,5 und 4 Prozent eingependelt haben, wird der Immobilienerwerb für



eine breite Käuferschicht wieder erschwinglich.

Unterschiede zwischen Stadt und Land

Bei der Entwicklung der Immobilienpreise muss jedoch nach Metropolen und ländlichen Regionen unterschieden werden. In vielen ländlichen Regionen liegen die Quadratmeterpreise unter 4.500 Euro, vielerorts sogar unter 3.000 Euro. Je nach Nachfrage können hier also die Preise steigen.

In den sieben größten Städten Deutschlands ist die Entwicklung ebenfalls uneinheitlich. Während laut dem Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) im ersten Quartal 2024 die Preise in Köln und Frankfurt im Vergleich zum Vorquartal um 2,4 und 2,2 Prozent stiegen, sanken sie beispielsweise in Berlin und Stuttgart um 1,9 und 1,4 Prozent.

Was bedeutet das für Käufer und Verkäufer?

Da weitere Anhebungen des Leitzinses durch die EZB nicht zu erwarten sind, sondern viele Experten vielleicht schon in diesem Jahr mit Zinssenkungen rechnen, ist von weiteren Preissenkungen nicht auszugehen. Für Kaufinteressenten ist jetzt eine gute Gelegenheit für den Immobilienerwerb, bevor die Preise wieder deutlicher steigen.

Aktuell suchen viele Verkäufer nach Interessenten für Ihre Immobilie. Für Käufer bieten sich deshalb noch gute Verhandlungschancen. Experten raten, die eigenen Finanzierungsmöglichkeiten Verkäufern offenzulegen. So wird diesen die Möglichkeit gegeben, auf die aktuelle Marktlage zu reagieren.

Aber auch für Eigentümer ist jetzt eine gute Gelegenheit für den Verkauf, denn das Kauf-

preisniveau liegt immer noch sehr hoch – trotz der gefallen Preise. Wer jetzt seine Immobilie verkauft, verkauft in der Regel zu einem höheren Preis, als er seine Immobilie gekauft hat.

Allerdings ist es für beide Seiten schwierig, zusammenzufinden. Deshalb ist es sinnvoll, sich an einen neutralen, lokalen Qualitätsmakler zu wenden. Er bewertet professionell den Wert einer Immobilie und bringt die beiden Preisvorstellungen zusammen.

Haben Sie Fragen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in unserer Region? Suchen Sie eine Immobilie oder möchten eine verkaufen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.



IMMOBILIENFINANZIERUNG — SO FUNKTIONIERT'S

Seit der Zinswende haben Banken ihre Anforderungen für die Immobilienfinanzierung angehoben. Doch trotz strengerer Kreditvergabe-richtlinien ist eine Immobilienfinanzierung nach wie vor möglich. Die Voraussetzung ist allerdings, dass der Finanzierungsplan sorgfältig und gut durchdacht ist. Was sollte dabei beachtet werden?

Auch wenn sich die Zinsen für die Immobilienfinanzierung bei derzeit 3,5 bis 4 Prozent eingependelt haben (Stand Mai 2024), sind Kaufinteressenten nach wie vor zurückhaltend. Obwohl der Wunsch nach den eigenen vier Wänden weiterhin stark ist, fragen aktuell immer noch wenige potenzielle Käufer bei Verkäufern und Maklern Immobilien an. Die Immobilienpreise werden vielerorts als noch zu hoch wahrgenommen, obwohl viele Verkäufer ihre Preise gesenkt haben.

Dabei kann es sich jetzt lohnen, Verkäufern und Maklern die eigenen Finanzierungsmöglichkeiten offenzulegen. Dies erleichtert den Verkäufern, auf die aktuellen Marktentwicklungen entsprechend zu reagieren. Potenzielle Käufer sollten jedoch sicherstellen, dass ihre Finanzierung mit ihrem kreditgebenden Institut abgestimmt ist, bevor sie ein Angebot für eine Immobilie abgeben.

Gründlich planen

Eine frühzeitige und gründliche Planung ist essenziell: Ihr Eigenkapital und Ihr monat-

liches Haushaltsnettoeinkommen sind die wichtigsten Faktoren, die bestimmen, wie viel Ihre Immobilie kosten darf. Lassen Sie sich bei der Planung von Finanzierungs- und Immobilienexperten unterstützen. Ein lokaler Qualitätsmakler zeigt Ihnen, wo Sie Immobilien finden, die Ihrem Budget entsprechen. Ein unabhängiger Finanzierungsexperte hilft Ihnen dabei, eine passende Finanzierungslösung zu finden.

Eigenkapital

Der Kauf einer Immobilie ohne Eigenkapital ist in der Regel schwierig. Finanzierungsexperten empfehlen, dass 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises durch Eigenkapital gedeckt sein sollten. Auch die Kosten für Notar, Grundbuch, Maklergebühren und die Grunderwerbsteuer werden für gewöhnlich aus dem Eigenkapital bezahlt. Je mehr Eigenkapital Sie zur Verfügung haben, desto wahrscheinlicher ist es, dass Banken eine Finanzierung gewähren. Zudem kann ein höherer Eigenkapitalanteil zu günstigeren Konditionen und niedrigeren Tilgungsraten führen. Oftmals

kann auch die Familie durch ein privates Darlehen beim Eigenkapital unterstützen.

Förderungen prüfen

Der Staat unterstützt den Kauf von Immobilien mit einer hohen Energieeffizienz durch verschiedene Fördermaßnahmen wie Zulagen, Steuervorteile, günstigere Zinsen oder nicht zurückzahlbare Zuschüsse. Förderungen können bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie bei regionalen Förderprogrammen beantragt werden. Experten aus den Bereichen Finanzierung, Energie und Immobilien helfen Ihnen bei der Suche nach passenden Förderungen.

Sie suchen Unterstützung bei der Immobilienfinanzierung? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern und können Ihnen unabhängige Finanzierungsexperten empfehlen.

BEISPIELRECHNUNG

Anschaffung einer Immobilie bei
einem Zinssatz von 4%

Kaufpreis	500.000,00 €
Erwerbsnebenkosten	42.500,00 €
Erwerbskosten Gesamt	542.500,00 €

Variante A Eigenkapital 20 %	108.500,00 €
Variante A Fremdkapital 80 %	434.000,00 €
Zinsen (4 %)	17.360,00 €
Anfängl. Tilgung (2 %)	8.680,00 €
Gesamtbelastung Var A	26.040,00 €
Gesamtbelastung/Monat	2.170,00 €

Variante B Eigenkapital 30%	162.750,00 €
Variante B Fremdkapital 70 %	379.750,00 €
Zinsen (4 %)	15.190,00 €
Anfängl. Tilgung (2 %)	7.595,00 €
Gesamtbelastung Var A	27.342,00 €
Gesamtbelastung/Monat	1.898,75 €

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE IN NORDDEUTSCHLAND

Insgesamt sind die Angebotspreise pro Quadratmeter für Immobilien in Norddeutschland innerhalb eines Jahres, also vom dritten Quartal 2023 zum zweiten Quartal 2024 im Median weiter leicht gesunken auf 2.289 pro Quadratmeter. Jedoch ist dabei zu beobachten, dass sich die Tendenz deutlich abgeschwächt hat. Lag der Angebotspreis pro Quadratmeter im vierten Quartal 2023 bei 2.322 Euro, so sank er auf 2.289 Euro im ersten Quartal 2024 (siehe Grafik). Experten erwarten, dass sich die Preise bald weiter stabilisieren.

Betrachtet man den Immobilienmarkt, sollten man stets berücksichtigen, dass es zwischen Stadt und Land Unterschiede gibt. Zwar sind auch die Durchschnittspreise in Hannover, Kiel oder Rostock vom dritten Quartal 2023 zum zweiten Quartal 2024 leicht gesunken. Doch liegen sie noch immer bei über 3.000 Euro pro Quadratmeter. In

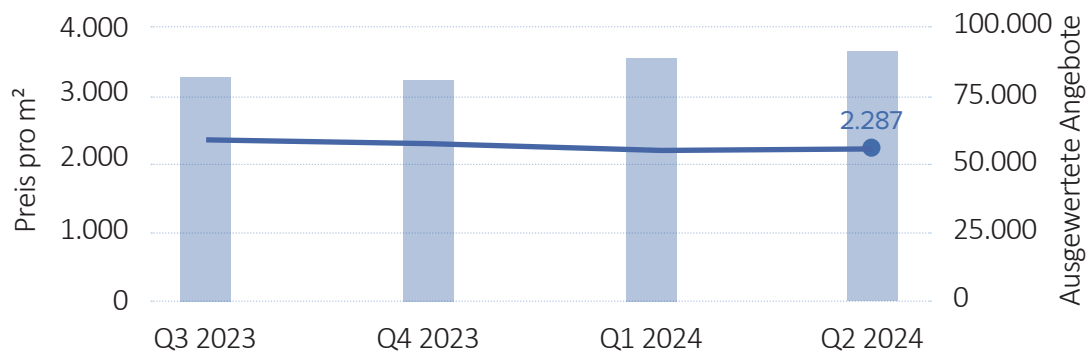
dem kleinen Ort Siedenberg sanken die Preise sogar von 1.630 Euro im ersten Quartal 2023 bis auf 1.057 Euro pro Quadratmeter im zweiten Quartal 2024. In Spantekow fielen die Preise zum Ende des zweiten Quartals 2024 sogar bis auf 851 Euro pro Quadratmeter. Während das Preisniveau in Wilster relativ gleichbleibend war.

Die gefallen Preise erklären sich durch die gesunkene Nachfrage beziehungsweise Kaufkraft. Dies ließ sich bis in vierte Quartal 2024 auch an der Angebotsdauer von Immobilien ablesen, denn diese war mit über 100 Tagen recht hoch. Vom ersten bis zum zweiten Quartal 2024 fiel die Angebotsdauer jedoch recht stark von 114 Tagen auf 67 Tage. Dies zeigt deutlich, dass Verkäufer und Käufer vor allem im letzten Quartal bereits wieder schneller zusammengefunden haben. Verkaufspreis und Finanzierbarkeit scheinen sich also angenähert zu haben.

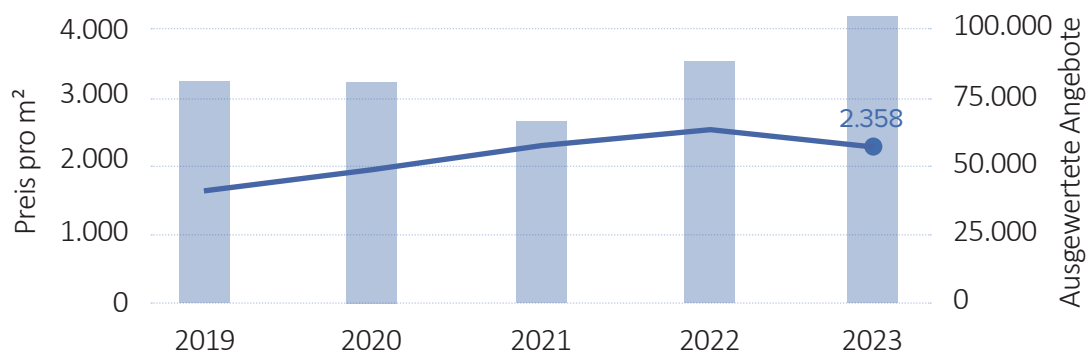
Es sei außerdem darauf hingewiesen, dass die Angebotsdauer in den Städten noch drastischer gefallen ist. So fiel sie in Bremen vom dritten Quartal 2023 zum zweiten Quartal 2024 von 102 Tagen auf gerade einmal 57 Tage. Auch in Hannover und Rostock liegt die Angebotsdauer derzeit nur noch bei etwa 60 Tagen.

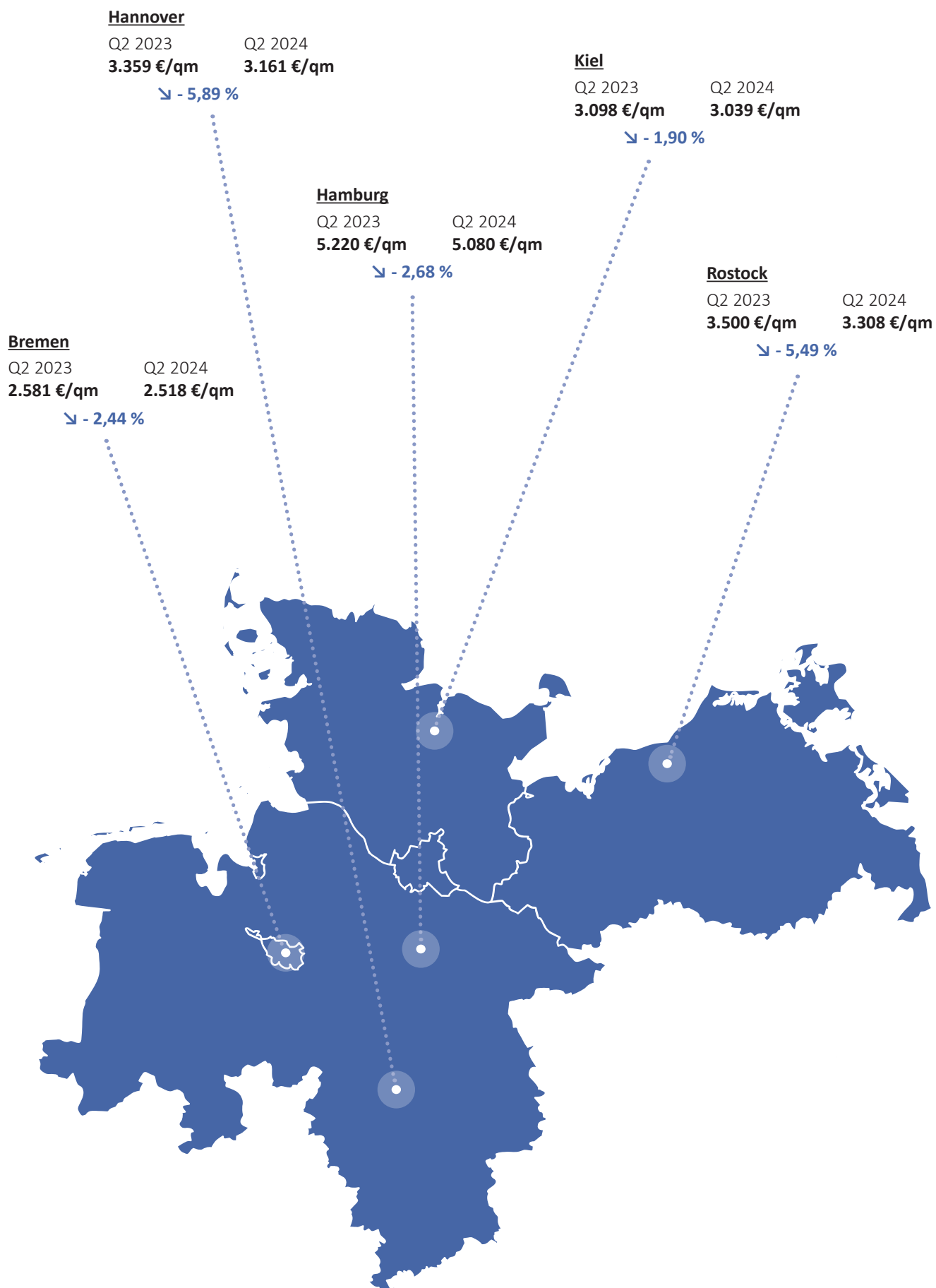
In Hamburg stiegen die Angebotspreise im Median sogar minimal von 5.088 Euro pro Quadratmeter im dritten Quartal 2023 auf 5.092 Euro im zweiten Quartal 2024. Während die Angebotsdauer bis zum vierten Quartal 2023 bis auf 106 Tage anstieg, lag sie am Ende des zweiten Quartals 2024 mit 70 Tagen wieder deutlich niedriger. Ist das Sinken der Angebotsdauer also ein Anzeichen einer Trendwende? Experten erwarten, dass sich spätestens Anfang 2025 die Stabilisierung der Immobilienpreise noch deutlicher abzeichnet.

KAUFPREISENTWICKLUNG VOM 3. QUARTAL 2023 BIS 2. QUARTAL 2024 IM MEDIAN



KAUFPREISENTWICKLUNG VON 2019 BIS 2023 IM MEDIAN





ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE IN WESTDEUTSCHLAND

Im Westen Deutschlands sanken die Angebotspreise für Immobilien im Median nur noch leicht. Kostete im dritten Quartal 2023 der Quadratmeter im Median 2.439 Euro, lag er im zweiten Quartal bei 2.411 Euro (siehe Grafik).

Auch hier gibt es - abgesehen von den Metropolen Düsseldorf, Köln und Frankfurt - Unterschiede zwischen Stadt und Land. Während in Münster (Nordrhein-Westfalen), und Trier (Rheinland-Pfalz) auf unterschiedlichem Niveau die Preise im Verlauf eines Jahres gesunken sind, war in Kassel (Hessen) und Saarbrücken (Saarland) ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Dennoch bleibt Saarbrücken mit durchschnittlich 2.045 Euro pro Quadratmeter im zweiten Quartal 2024 die günstigste der genannten Städte.

In den ländlichen Regionen waren die Entwicklungen teilweise sehr verschieden. So

stiegen beispielsweise die Kaufpreise in Enschede von 2.439 Euro im dritten Quartal 2023 auf 2.531 Euro im zweiten Quartal 2024. In anderen Orten wie Freiensteinau (Hessen) oder Weiskirchen (Saarland) gingen die Preise zum ersten Quartal 2024 nach oben, während sie zum zweiten Quartal jedoch wieder sanken. Auch die Angebotsdauer war im ersten Quartal 2024 noch recht hoch, während sie im zweiten Quartal 2024 in der Regel sank.

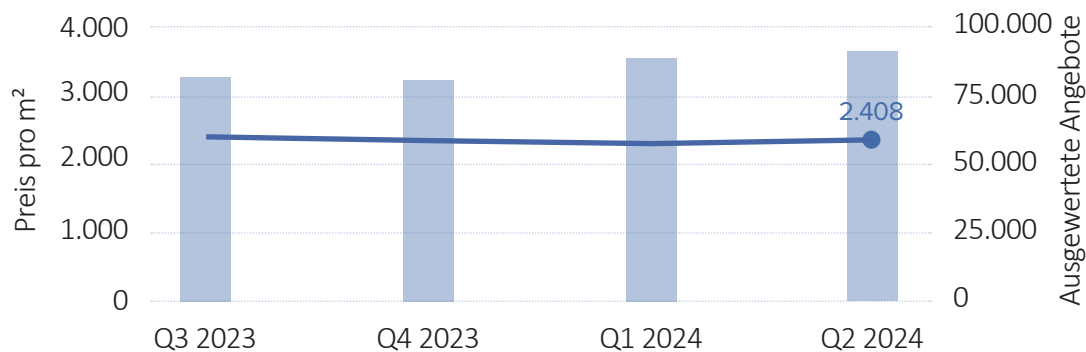
Ein eindeutiger Trend lässt sich also noch nicht so leicht ablesen. Der Markt bewegt sich dynamisch und unentschieden. Auch in den Metropolen lässt sich nicht mehr ganz so eindeutig von fallenden Immobilienpreisen sprechen. Zwar sanken die Preise innerhalb eines Jahres im Median: in Düsseldorf von 4.714 auf 4.455 Euro. In Köln und Frankfurt zeichnet sich jedoch eine Stabilisierung der Preise ab. Denn hier stabilisierten sich die

Preise im Zeitraum vom dritten Quartal 2023 bis zum zweiten Quartal 2024 und hatten nur einen sehr geringen Unterschied. So lagen die Immobilienpreise in Köln am Ende des zweiten Quartals 2024 im Median bei 4.400 Euro und in Frankfurt bei 5.369 Euro im Median.

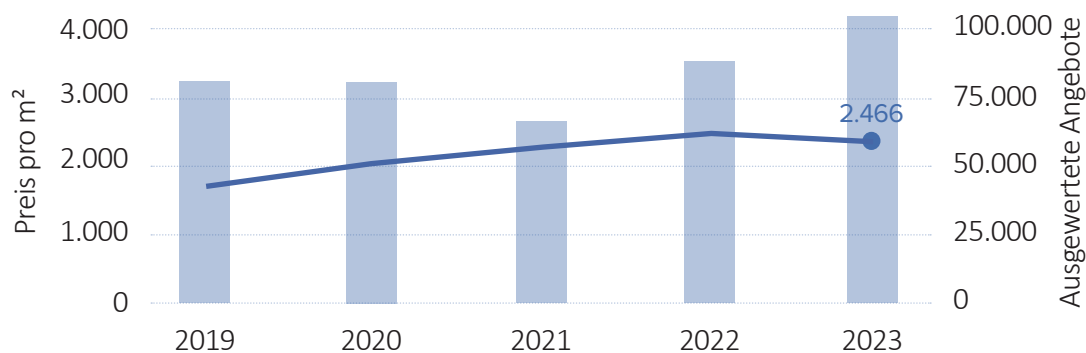
In allen drei Städten lässt sich ablesen, dass die Angebotsdauer vom dritten Quartal 2023 zum zweiten Quartal 2024 von über 100 Tagen auf etwa 60 Tage gesunken ist. Ein Trend, welcher deutlich zeigt, dass Verkäufer und Käufer wieder deutlich schneller zusammengefunden haben. Und überdies ein klares Indiz dafür, dass der Verkaufspreis und die Finanzierbarkeit sich wieder angenähert haben.

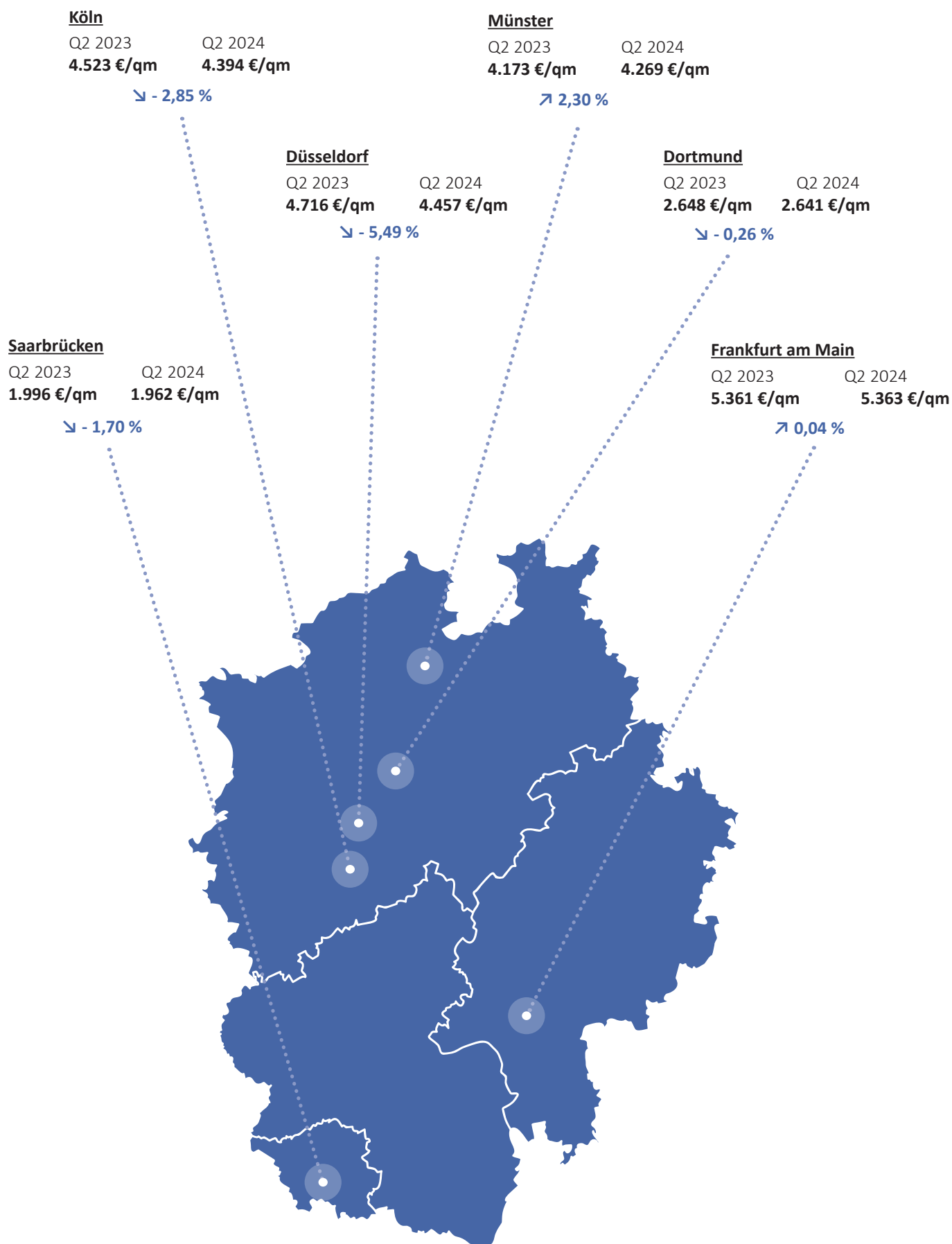
Ist das Sinken der Angebotsdauer also bereits die Trendwende? Ob die Preise im Westen Deutschlands bald fallen, bleibt abzuwarten.

KAUFPREISENTWICKLUNG VOM 3. QUARTAL 2023 BIS 2. QUARTAL 2024 IM MEDIAN



KAUFPREISENTWICKLUNG VON 2019 BIS 2023 IM MEDIAN





ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE IN OSTDEUTSCHLAND

Die Angebotspreise pro Quadratmeter für Immobilien in Ostdeutschland (außer Berlin) sind auch vom dritten Quartal 2023 zum zweiten Quartal 2024 im Median weiter gesunken. Allerdings schwächt sich diese Tendenz immer weiter ab. Sank der Preis vom vierten Quartal 2023 von 1.354 Euro auf 1.286 Euro im ersten Quartal 2024, so fiel er zum zweiten nur noch auf 1.274 Euro. Kommt also bald die Trendwende bei der Preisentwicklung?

In den großen Städten ist sie schon eingetreten. So stiegen beispielsweise in Berlin die Preise vom ersten zum zweiten Quartal 2024 bereits wieder von 5.105 Euro auf 5.185 Euro. Auch in den größeren deutschen Städten Leipzig, Dresden, Erfurt und Potsdam ist die Trendwende vom ersten zum zweiten Quartal 2024 zu erkennen. In Erfurt hat sie sich sogar schon vom vierten Quartal 2023 von 2.361 Euro auf 2.396 Euro im ersten Quartal 2024 vollzogen. Allerdings blieb

dieser Wert im zweiten Quartal 2024 unverändert bei 2.396 Euro pro Quadratmeter im Median.

In einigen ostdeutschen Mittelstädten wie Eisenach in Thüringen, Hoyerswerda in Sachsen, Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt oder Frankfurt (Oder) ist die Entwicklung ähnlich. Auch hier stiegen vom ersten zum zweiten Quartal 2024 die Angebotspreise pro Quadratmeter. Allerdings muss man sagen, dass diesem letzten Anstieg eine schwankende Entwicklung mit Preisanstiegen und Preissenkungen vorausging. Ob jetzt die Tendenz nach oben anhält, bleibt abzuwarten.

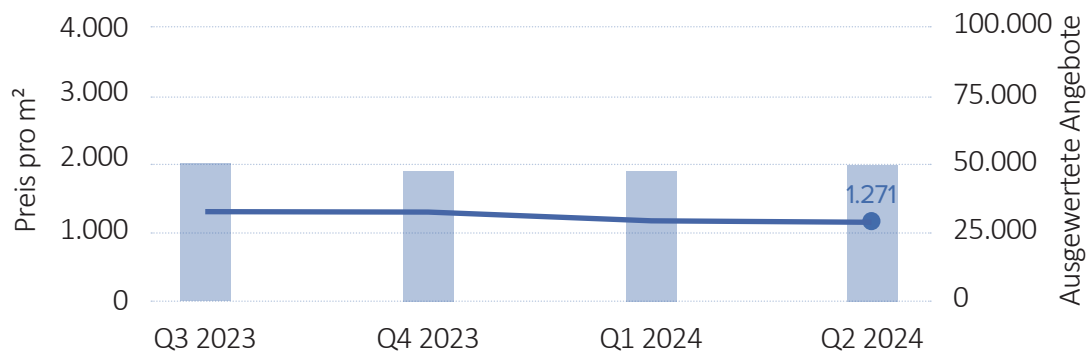
Auch in den ländlichen Regionen wie zum Beispiel dem Kreis Ostprignitz-Ruppin in Brandenburg, dem Kreis Stendal in Sachsen-Anhalt, dem Kreis Mittelsachsen in Sachsen oder dem Unstrut-Hainich-Kreis in Thüringen gibt es ein Auf und Ab der Ange-

botspreise. Vom ersten Quartal 2024 zum zweiten stiegen jedoch auch hier die Preise. Ob das jetzt aber eine anhaltende Tendenz bleibt, ist auch hier offen.

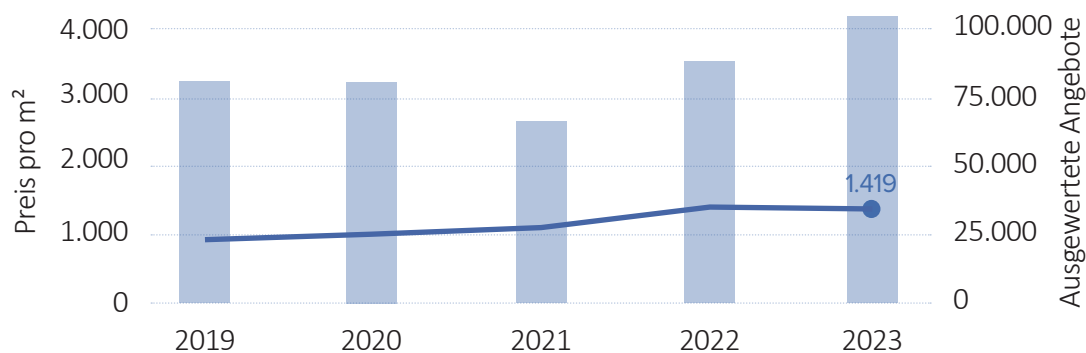
Die Angebotsdauer von zum Verkauf stehenden Immobilien ist in allen genannten Städten und Kreisen deutlich gesunken. Insgesamt sank die Angebotsdauer im Osten vom dritten Quartal 2023 zum zweiten Quartal 2024 von durchschnittlich 128 Tagen auf 73. Die Angebotsdauer hat sich also fast halbiert, Immobilien finden somit in immer kürzerer Zeit einen Käufer.

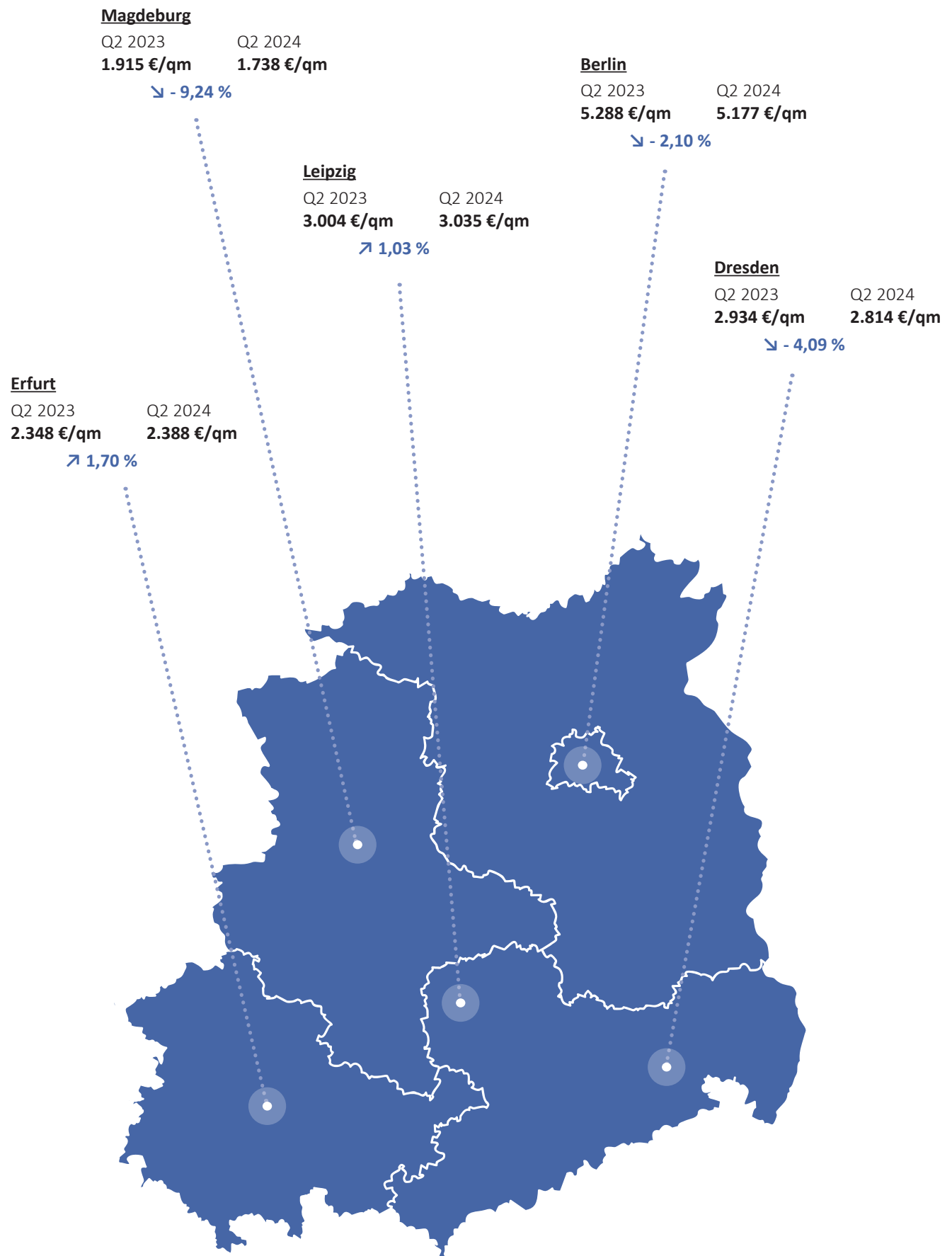
Das Ende der deutlichen Preissenkungen scheint also erreicht zu sein - auch wenn sich der Trend nach oben noch nicht überall eindeutig durchgesetzt hat. Für Kaufinteressenten ist jetzt noch eine gute Gelegenheit, bevor Immobilien wieder deutlich teurer werden.

KAUFPREISENTWICKLUNG VOM 3. QUARTAL 2023 BIS 2. QUARTAL 2024 IM MEDIAN



KAUFPREISENTWICKLUNG VON 2019 BIS 2023 IM MEDIAN





ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE IN SÜDDEUTSCHLAND

In Süddeutschland sind die Angebotspreise für Immobilien vom dritten Quartal 2023 zum zweiten Quartal 2024 kontinuierlich gesunken, von 3.309 Euro pro Quadratmeter im Meridian auf 3.211 Euro. Aber auch hier hat sich die Entwicklung vom ersten zum zweiten Quartal 2024 abgeschwächt. Marktexperten rechnen inzwischen ebenfalls mit einer Trendwende.

Die Landeshauptstädte Stuttgart und München gehen ihren eigenen Weg. In Stuttgart sanken vom dritten Quartal 2023 bis zum zweiten Quartal 2024 die Angebotspreise pro Quadratmeter im Meridian von 4.677 Euro auf 4.540 Euro. In München dagegen konnten sich die Preise für keine Richtung entscheiden. Zwar stiegen und sanken die Preise von Quartal zu Quartal, dennoch sank der Quadratmeterpreis vom dritten Quartal 2023 von 8.270 Euro auf 8.153 Euro im zweiten Quartal 2024. Obwohl vom ersten zum

zweiten Quartal 2024 der Preis im Meridian von 8.127 Euro auf 8.153 Euro stieg, bleibt offen, ob dieser Trend anhält.

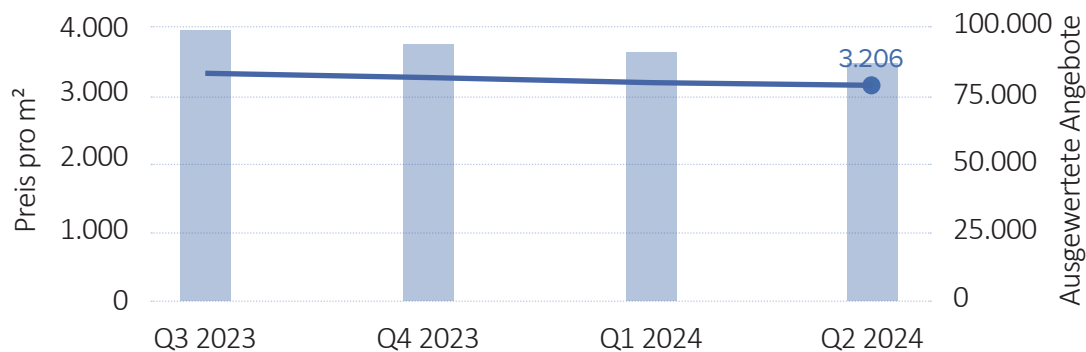
Zwischen Stadt und Land gibt es dabei deutliche Unterschiede bei den Preisniveaus. In Städten wie Heidelberg, Konstanz, Erlangen und Augsburg liegen die Quadratmeter über 4.000 Euro pro Quadratmeter. Während es in Heidelberg und Konstanz in den vergangenen Quartalen ein preisliches Auf und Ab gab, sanken in Erlangen und Augsburg bis zum ersten Quartal 2024 die Quadratmeterpreise im Meridian, stiegen aber zum zweiten wieder an.

In Landkreisen wie Freudenstadt in Baden-Württemberg oder Rottal-Inn in Bayern liegen dagegen die Preise deutlich unter 3.000 Euro. Dabei sanken im Kreis Freudenstadt die Preise bis zum ersten Quartal 2024 und stiegen im zweiten Quartal wieder an.

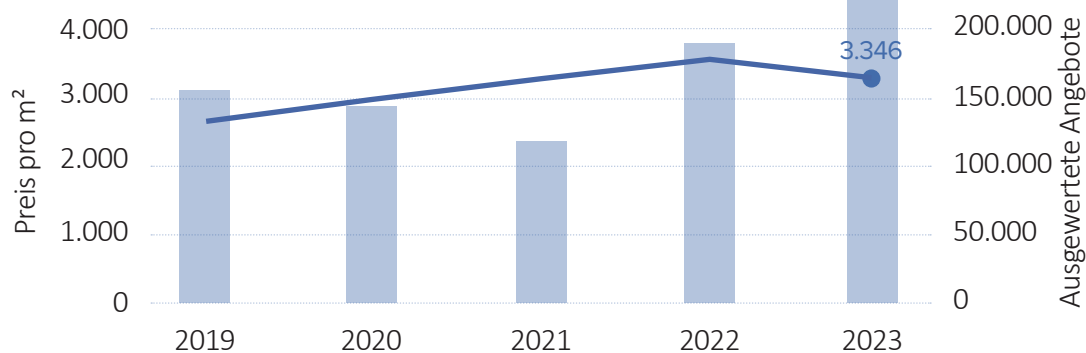
Im Kreis Rottal-Inn dagegen sanken und stiegen die Preise abwechselnd, allerdings mit einem Abwärtstrend im zweiten Quartal 2024. Es bleibt also spannend, wie sich die Immobilienpreise hier im dritten Quartal 2024 entwickeln werden.

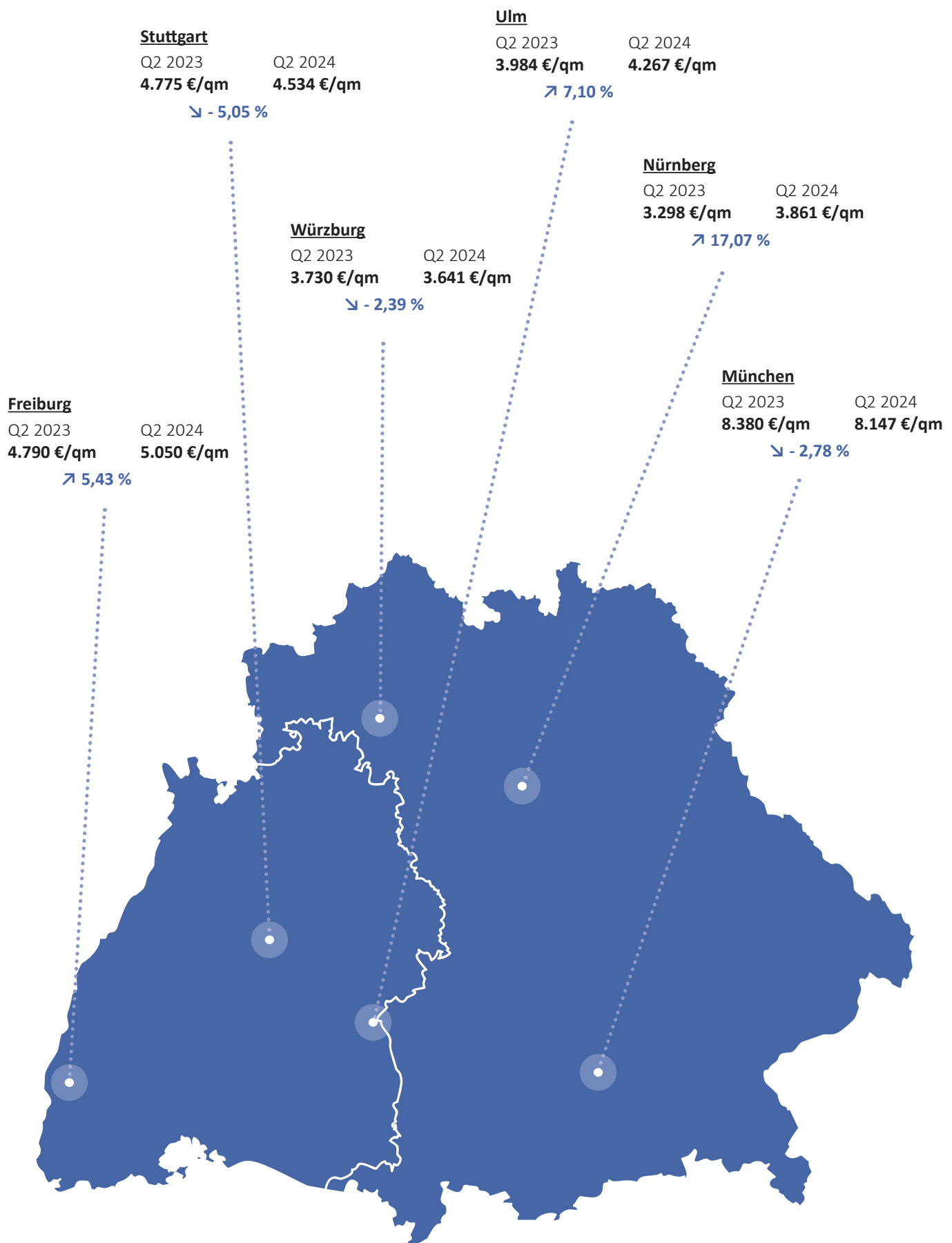
Die Angebotsdauer von Immobilien hat sich im betrachteten Zeitraum sowohl in der gesamten Region als auch in den genannten Städten und Kreisen nahezu halbiert - abgesehen vom Landkreis Freudenstadt, wo die Angebotsdauer nur leicht gesunken ist. Dennoch bleibt die Tendenz, dass Immobilien wieder schneller den Besitzer wechseln. Angebotspreise und Finanzierungsmöglichkeiten haben sich also auch hier wieder angenähert.

KAUFPREISENTWICKLUNG VOM 4. QUARTAL 2022 BIS 3. QUARTAL 2023 IM MEDIAN



KAUFPREISENTWICKLUNG VON 2019 BIS 2023 IM MEDIAN





ANGEBOTSPREISE KAUF & MIETE

in der jeweils größten Stadt in jedem Bundesland im Median im zweiten Quartal 2024

Bundesland	Stadt
Baden-Württemberg	Stuttgart
Bayern	München
Berlin	Berlin
Brandenburg	Potsdam
Bremen	Bremen
Hamburg	Hamburg
Hessen	Frankfurt am Main
Mecklenburg-Vorpommern	Rostock
Niedersachsen	Hannover
Nordrhein-Westfalen	Köln
Rheinland-Pfalz	Mainz
Saarland	Saarbrücken
Sachsen	Leipzig
Sachsen-Anhalt	Magdeburg
Schleswig-Holstein	Kiel
Thüringen	Erfurt

Bestandsimmobilien Kauf Preisspanne €/m ²	Preis €/m ² im Median	Bestandsimmobilien Miete Preisspanne €/m ²	Preis €/m ² im Median
3.094 – 6.500	4.538	11,96 – 20,45	15,52
5.278 – 11.972	8.162	16,50 – 28,34	21,13
2.697 – 7.937	5.182	8,22 – 24,65	14,55
1.345 – 7.670	5.056	8,56 – 18,52	12,63
1.610 – 3.748	2.524	8,30 – 14,00	10,72
2.328 – 8.614	5.090	10,20 – 20,26	14,47
3.006 – 8.239	5.357	12,04 – 22,78	16,36
486 – 5.313	3.311	6,51 – 13,66	10,00
2.088 – 4.545	3.165	8,56 – 13,90	10,68
2.858 – 6.727	4.401	10,49 – 19,48	13,96
2.626 – 5.781	3.966	10,98 – 18,00	13,71
1.030 – 3.368	1.960	7,20 – 11,52	8,96
1.648 – 4.993	3.038	7,06 – 12,50	9,02
278 – 2.961	1.741	6,00 – 8,60	6,93
2.026 – 4.495	3.050	8,28 – 14,02	10,39
858 – 3.990	2.397	6,81 – 11,00	8,85



IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright:
Eberl Immobilien

Hauptsitz:
Hohenlindener Str. 1
81677 München
Telefon: +49-151-21236552 (mobil)
Telefon: +49-89-37940899
Mail: info@eberl-immobilien.de
Web: www.eberl-immobilien.de

Redaktion:
Wordliner GmbH
Paul-Robeson-Str. 10
10439 Berlin

Fotos © Cover: Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's DALL-E; Seite 2: amyrxa/AdobeStock;
S. 4: Marco2811/AdobeStock; S. 8/9: CPN/AdobeStock; S. 10: GDMpro S.R.O./AdobeStock;
S. 22: markus/AdobeStock

Gestaltung:
Wordliner GmbH
Paul-Robeson-Str. 10
10439 Berlin



+49(89)379 408 99
info@eberl-immobilien.de
www.eberl-immobilien.de